

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ZULMA E. MORALES

Apelada

v.

EPIFANÍA CRUZ
VÁZQUEZ

Apelante

KLAN202000808

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de CABO ROJO

Caso Núm.:
SG2020CV00058

Sobre:
Desahucio por falta de
pago y Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2020.

Comparece la señora Epifanía Cruz Vázquez (en adelante “Cruz Vázquez” o “apelante”), inconforme con una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Cabo Rojo, (en adelante “TPI” o el “Tribunal”) que declaró Con Lugar la *Demanda* que, en su día, presentó la señora Zulma E. Morales (en adelante “la señora Morales” o “la apelada”). Por los fundamentos que a continuación se desarrollan, desestimamos el recurso de apelación presentado por Cruz Vázquez.

Los hechos son sencillos. El pasado 25 de septiembre de 2020, el Tribunal dictó una *Sentencia* en la que, escuchados los testimonios bajo juramento y la prueba documental presentada, concluyó que la señora Morales es la dueña de un inmueble ubicado en el pueblo de Lajas. Encontró probado el Tribunal que entre las señoras Morales y Cruz Vázquez se dio un contrato de arrendamiento y que esta última incumplió con el pago de los cánones que se obligó a pagar. La *Sentencia* resumida es el colofón de un proceso que inició con una *Demanda* presentada por la señora Morales en febrero de 2020. Surge de las alegaciones que, al

momento de presentar la *Demanda*, Cruz Vázquez no pagaba renta desde junio del año anterior, así como, según la demandante, tampoco abonaba las utilidades acumulando una deuda de más de mil dólares en concepto de electricidad y servicio de agua potable.

Inconforme con el desahucio ordenado, Cruz Vázquez presentó, a través de su representación legal, un recurso de apelación en el que nos conmina a dejar sin efecto la *Sentencia* emitida. Entre otras cosas, argumenta que, por motivo del Covid-19¹, la Rama Judicial implementó ciertos planes que impedían que se dictara una *Sentencia* de este tipo.

Cruz Vázquez tampoco pagó la fianza de quinientos dólares que el Tribunal le impuso. En su lugar, la representación legal de la señora Cruz Vázquez presentó **ante este Foro** un escrito intitulado *Moción de apremio en solicitud de exención de la fianza en apelación por insolvencia económica* en la que pide que “se [le] releve de pagar la fianza [...] al amparo del Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil”.²

La petición de la señora Cruz Vázquez no puede ser concedida porque, sencillamente, la presentó en un foro sin jurisdicción para atenderla y dejó expirar el término jurisdiccional para apelar sin presentarla en el foro correspondiente. El Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832, establece lo siguiente con diáfana claridad:

No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación; pudiendo el demandado, cuando el desahucio se funde en falta de pago de las cantidades convenidas, a su elección, otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia. (Énfasis nuestro).

¹ El primer caso sospechoso de Covid-19 en Puerto Rico se reportó en marzo del presente año. <https://www.elnuevodia.com/noticias/locales/notas/una-italiana-es-el-primer-caso-sospechoso-de-coronavirus-en-puerto-rico/>.

² Véase, página 2 de la *Moción de apremio en solicitud de exención de la fianza en apelación por insolvencia económica*.

En ese mismo tenor, el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2835, que la apelante cita dispone:

En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta del pago del canon estipulado, **será deber del demandado consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que vayan venciendo u otorgar fianza**, a satisfacción del tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos. (Énfasis nuestro).

El Artículo citado no hace referencia alguna al Tribunal de Apelaciones. Es así, por cuanto el trámite de fianza debe llevarse a cabo, incluyendo cualquier súplica para reducir su monto, ante el Tribunal de Primera Instancia, no aquí. Y es que, cualquier solicitud que un demandado desee plantear con relación a la fianza tiene que ser presentada ante el Tribunal de Primera Instancia porque **nosotros no adquirimos jurisdicción en el caso hasta que se paga la misma**. Siendo que la jurisdicción es la autoridad que tienen los tribunales para atender y decidir casos o controversias³, es evidente que cualquier intervención nuestra en un caso como este, sin que se haya pagado la fianza, es un acto *ultra vires*. Es el pago de esa fianza, así como la presentación oportuna del recurso, lo que nos da jurisdicción⁴. Tan jurisdiccional es la fianza que el recurso de apelación que se inste para cuestionar la *Sentencia*, “[...] **solo se perfecciona si, en el término referido, el demandado presta una**

³ Véanse, *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, 200 DPR 254, 268 (2018); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012). La falta de jurisdicción es insubsanable. Véanse: *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 470 (2016); *Shell v. Srio. Hacienda, supra*, pág. 122; *González v. Mayaguez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

⁴ “[L]a ausencia de jurisdicción trae varias consecuencias, tales como el que no sea susceptible de ser subsanada; las partes no puedan conferírsela voluntariamente a un tribunal como tampoco puede este arrogársela; conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; obliga a los tribunales apelativos a examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio.” *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, 204 DPR __ (2020), 2020 TSPR 52.

fianza por el monto que sea fijado por el Tribunal de Primera Instancia[.]”⁵ (Énfasis nuestro). Si no hay fianza, no hay recurso.

Claro que una parte insolvente puede ser relevada del pago. Como en muchas otras instancias, se fomenta el acceso a la Corte. El problema es que, como cuestión de derecho, y de forma congruente con las consideraciones jurisdiccionales descritas, a quien único el Tribunal Supremo le ha reconocido facultad para reducir, y hasta relevar del pago al apelante, es al TPI. En lo pertinente, el Tribunal Supremo dispuso en *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, supra*, lo siguiente:

De acuerdo con lo que dispone el Código de Enjuiciamiento Civil, en los casos de desahucio el demandado tiene que prestar una fianza como requisito para presentar su recurso de apelación de la sentencia que se dictó en su contra. [...]. El requisito que obliga a un demandado a prestar una fianza en apelación es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en la falta de pago. La razón es obvia: la fianza no existe para garantizar únicamente los pagos adeudados, sino también los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. **“Lo anterior aconseja que sea el Tribunal de Primera Instancia el foro que fije la fianza, como paso previo y jurisdiccional a la radicación del recurso de apelación”**. [citas omitidas].

El deber del Tribunal de Primera Instancia de fijar la fianza en apelación quedó establecido con la aprobación de la Ley Núm. 378-2000, la cual enmendó el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, para disponer que sea ese tribunal, y no el Tribunal de Apelaciones, quien determine la cuantía. Ello, pues es ante el Tribunal de Primera Instancia que desfila la prueba necesaria para evaluar de forma más completa y precisa el posible daño que se busca cubrir. Véase Exposición de Motivos de la Ley Núm. 378-2000, *supra*.

Aunque la prestación de fianza es un requisito jurisdiccional para apelar la sentencia de desahucio, hemos reconocido como excepción los casos en que el Tribunal de Primera Instancia declara al demandado insolvente. [cita omitida]. En tales casos estará exento de otorgar fianza, pues su condición económica le impide cumplir con ese requisito. Esto, de conformidad con el interés del Estado en garantizar el acceso a los tribunales. [cita omitida]. (énfasis nuestro)

⁵ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016).

Cuando el derecho es así de claro, poco hay que añadir. La omisión de la apelante al no presentar su solicitud de relevo ante el Foro adecuado nos privó de jurisdicción.

Por los fundamentos antes expuestos, se desestima el recurso de epígrafe.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal. La Juez Lebrón Nieves disiente con opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ
PANEL X

ZULMA E. MORALES

Apelada

V.

EPIFANÍA CRUZ VÁZQUEZ

Apelante

KLAN202000808

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Cabo Rojo

Caso Núm.:
SG2020CV00058

Sobre:
Desahucio por
Falta de Pago y
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta; la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves

VOTO DISIDENTE DE LA JUEZ LEBRÓN NIEVES

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2020.

Como es por todos conocido, desde comienzos del año 2020, el mundo experimenta una crisis de salud sin precedentes en la historia moderna, debido a la pandemia del COVID-19. El don máspreciado que tenemos, la vida, se ve cada día más amenazado por un enemigo silente e invisible que se encuentra en constante acecho y no discrimina a sus víctimas por razón de edad, sexo, condición social, origen ni nacionalidad. Asimismo, es de conocimiento general que, a nivel mundial, los gobiernos se han visto obligados a tomar medidas drásticas, que incluye, entre otras, el cierre de sus fronteras. Sin embargo, tal parecería que todos los esfuerzos son inútiles, pues el repunte de contagios no da tregua alguna.

En Puerto Rico estamos sumidos en una profunda crisis, que ha ido *in crescendo*. Aún sin habernos repuesto de los estragos causados por los huracanes Irma y María, hemos experimentado terremotos sin precedentes que han obligado al desalojo de decenas de familias de sus hogares, por la inseguridad de los mismos.

Incluso, con miradas atónitas hemos visto el derrumbe de estructuras, incluyendo propiedades residenciales, iglesias y escuelas, cual si fuésemos espectadores de una película.

Como si eso no bastara, cada día amanecemos con unas cifras de contagios y de muertes a consecuencia del COVID-19 que son escalofriantes. Al presente, la ocupación de las facilidades hospitalarias es cada vez más alta, por lo que, según los expertos, hemos sobrepasado el “nivel naranja”, acercándonos vertiginosamente al “nivel rojo” de alerta por esta crisis de salud. El Presidente del Colegio de Médico Cirujanos expresó que con 92,100 casos —entre acumulados y sospechosos— desde que llegó el coronavirus (Covid-19) a la Isla y 1,094 muertes —confirmadas y probables—, Puerto Rico ha llegado a su fase más crítica.¹

En materia de Derecho, el desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble arrendado para recobrar judicialmente la posesión del inmueble cuando el arrendamiento se acaba debido a la concurrencia de alguna de las causas de extinción. M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, 3ra. ed., Madrid, Ed. Rev. Der. Priv. 1997, T. XX, Vol. 1-A, pág. 470. El desahucio puede solicitarse en un proceso ordinario o en un proceso sumario. El desahucio sumario está reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. Esta reglamentación responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016). *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

¹ Véase, https://www.elvocero.com/gobierno/estamos-en-el-periodo-m-s-critico/article_aee7925e-32b8-11eb-bd8c-13a0563dbea1.html (última visita 30 de noviembre de 2020).

Así, el objetivo de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956). *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

En el caso de marras, si bien es cierto que el derecho antes esbozado asiste a la arrendadora apelada, no podemos abstraernos de la realidad que vivimos, ya que el Derecho no opera en el vacío.

Cabe destacar que, ante la situación que atravesamos, como parte de las medidas tomadas por la Rama Judicial para combatir este mortal virus, la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo, Hon. Maite D. Oronoz Rodríguez, el 15 de marzo de 2020 decretó un cierre parcial de los tribunales, limitándose a atender asuntos urgentes. En la Orden Administrativa EM-2020-03 se dispuso que durante este periodo solo se atenderían asuntos urgentes, tales como vistas de causa para arresto (Regla 6), órdenes de protección, solicitudes de traslado de menores fuera de la jurisdicción, otros asuntos de familia y menores de carácter urgente, y órdenes de ingreso involuntario a la luz de la Ley de Salud Mental. Progresivamente, la Rama Judicial ha expandido sus operaciones cautelosamente, implementando un plan de ampliación gradual por fases.

Es preciso puntualizar que, al momento en que se emitió la Sentencia apelada, la atención de los casos de desahucio se contemplaba en la cuarta fase operacional. Es importante mencionar, además, que la Rama Judicial permanece aún en la segunda fase de su plan de expansión.

El 28 de octubre de 2020, el Director Administrativo de los Tribunales, Hon. Sigfrido Steidel Figueroa, anunció la revisión del Plan operacional para la expansión de servicios. La fase dos ahora contempla hasta un 50% del personal de forma presencial e incluye la calendarización de vistas iniciales y otras **vistas**

procesales en casos de desahucios, cobro de dinero (Regla 60) y ejecuciones de hipoteca. Estas alternativas **procuran facilitar la posibilidad de que las partes lleguen a un acuerdo y que se adelante el caso en los procedimientos anteriores al juicio en su fondo**.² (Énfasis nuestro).

Por otro lado, debido a esta pandemia histórica, el 4 de septiembre de 2020, el Centro para el Control y la Prevención de Enfermedades, conocido por sus siglas en inglés CDC, impuso una moratoria a nivel federal hasta el 31 de diciembre de 2020 para evitar el desalojo de las personas arrendatarias debido a la falta de pago.³ El fin ulterior de dicha moratoria es evitar la propagación del Covid-19, ya que un incremento en los desahucios tiene tres (3) potenciales consecuencias a saber: (1) un incremento en la ocupación de los refugios, (2) un incremento en el número de personas sin techo o deambulantes y (3) el que las personas tengan la necesidad de mudarse con familiares a espacios pequeños con poco o ningún distanciamiento. Dichos escenarios representan una amenaza para la propagación del virus.

En lo particular, se dispuso que la parte puede solicitar la mencionada moratoria si demuestra mediante una declaración que no puede pagar su alquiler debido al impacto económico de la pandemia (pérdida o reducción de empleo), que ha hecho sus mejores esfuerzos para pagar una cantidad cercana al pago total de la renta infructuosamente y que ha hecho todo lo posible por buscar ayuda del gobierno para el pago del alquiler.

Al ser un territorio de Estados Unidos, esta reglamentación federal es aplicable a Puerto Rico en toda su extensión.

² Véase, <http://www.ramajudicial.pr/Prensa/comunicados/2020/10-28-20.htm> (última visita 30 de noviembre de 2020).

³ Véase, <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/eviction-moratoria-order-faqs.pdf> (última visita 30 de noviembre de 2020).

No escapa a nuestra atención que, en el caso de epígrafe, la arrendataria venía arrastrando una deuda acumulada por meses y que la arrendadora, por su parte, ha tenido que hacerse cargo del pago de los servicios de agua y energía eléctrica, incluidos en el arrendamiento. Por ello, mi desacuerdo con lo resuelto por la Mayoría de este Panel, no significa que de algún modo avale el incumplimiento contractual de la arrendataria.

Como ya dijimos, la moratoria establecida por el CDC no elimina la obligación de hacer los pagos de renta. Tampoco impide que la persona dueña de la propiedad cobre intereses o recargos por los pagos que no se hagan o se hagan tardíamente, según se establece en el contrato de arrendamiento. Cuando termine el periodo de la moratoria, deberá realizar todos los pagos adeudados y cualquier otro recargo aplicable. Durante la moratoria, la persona inquilina sigue teniendo la obligación de cumplir con todas las condiciones del contrato aunque no estén relacionadas al pago de renta.

Hoy más que nunca, los tiempos demandan nuestro sacrificio, solidaridad, empatía, sensibilidad y un alto sentido de justicia. En este caso, las preguntas obligadas son: ¿Cuál es el destino que le depara a una familia que es desalojada en medio del punto más crítico de la pandemia por COVID-19 en Puerto Rico? ¿Cuál es la disponibilidad de vivienda accesible para esta familia? ¿Cómo puede una familia sin hogar acatar y obedecer las órdenes ejecutivas que imponen un cierre o *lock down*? ¿Cuáles son las alternativas que se le han ofrecido, si alguna, a esta familia para garantizar su seguridad y su derecho a la vida en medio de la pandemia?

Respecto a la fianza en apelación, el foro primario consignó en la Sentencia apelada lo siguiente:

La parte demandada tendrá cinco (5) días, contados desde la fecha del archivo en autos de la notificación de la sentencia para interponer una

apelación. Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil⁴. Deberá presentar la demandada una fianza por la suma de Quinientos Dólares (\$500), o consignar en la Secretaría el importe de los cánones adeudados hasta la fecha de la Sentencia. Artículos 630 y 631 del Código de Enjuiciamiento Civil.⁵

La condición de indigencia de la apelante fue traída ante la atención del tribunal apelado mediante *Moción de Apremio en Solicitud de Exención de la Fianza en Apelación por Insolvencia Económica*, incoada el 7 de octubre de 2020 por la Corporación de Servicios Legales, Oficina de Sabana Grande (CSLPR), quien ostenta la representación legal de la apelante.⁶ En su solicitud, la CSLPR le rogó al foro de instancia que eximiera a la apelante del pago de la fianza por ser esta una persona indigente y quien es ama de casa, con una escolaridad de séptimo grado y beneficiaria del Programa de Asistencia Nutricional (PAN) del Departamento de la Familia y del Plan de Salud del Gobierno de Puerto Rico.

Como era de esperarse, la apelante no pudo consignar la consabida la fianza en apelación. Consecuentemente, la Mayoría se declaró sin jurisdicción, debido a la omisión de la apelante de consignar la fianza en apelación de \$500 que le impuso el foro primario.

En este caso cobran particular relevancia las expresiones del Honorable Juez Luis F. Estrella Martínez ⁷ sobre las barreras que limitan el acceso a la justicia y cito:

Una vez el litigante supera los obstáculos de obtener el dinero para contratar representación legal, pagar los derechos y lograr que le ponchen su demanda en el tribunal, otras barreras económicas persistirán, tales como: los costos relacionados al descubrimiento de prueba, **prestaciones de fianza** u otra multiplicidad de costos de litigación. Asimismo, las barreras persisten en otras esferas no económicas, tal cual verjas con puntas filosas en la parte superior, tienen el potencial de ser navajas de doble filo, las cuales

⁴ 32 LPRA, Sec. 2830.

⁵ 32 LPRA, Sec. 2832.

⁶ Como sabemos, previo a asumir la representación legal de una parte, la CSLPR hace una determinación de indigencia, que bien pudo ser corroborada por el foro primario.

⁷ Luis F. Estrella Martínez, *Acceso a la Justicia: Derecho Humano Fundamental*, Ediciones, SITUM, 2017, página 140.

positivamente pueden proteger al custodio de un derecho, pero también tienen el potencial negativo de lacerar y no permitir que se cruce al otro lado del remedio. (*Énfasis nuestro*).

Ciertamente, se le ha cerrado herméticamente la puerta del acceso a la justicia a la aquí apelante, quien sufrirá la nefasta consecuencia de ser lanzada a la calle en medio de una terrible pandemia, a pesar de la vigencia de una moratoria federal que pretendió evitarlo.

Luego de un estudio ponderado de la determinación apelada y de las circunstancias concomitantes de la emergencia que actualmente atravesamos, entiendo que el Tribunal de Primera Instancia abusó de su discreción al ordenar el desahucio de la apelante desatendiendo las directrices estatales y federales que se lo impedían.

Por consiguiente, en la ardua tarea de hacer justicia y ante la ausencia de alternativas viables para evitar el desamparo de la apelante, sujeta al desalojo de su vivienda, esta Juez optaría, por proteger la vida y la seguridad de esta, aunque ello implique una carga económica adicional temporera para la arrendadora. A fin de cuentas, el derecho a la vida va por encima del derecho a la propiedad y, sobrepasa cualquier interés económico individual.

Es por ello que, no tengo otra alternativa que disentir del curso decisorio de la Mayoría de este Panel. Actuar de otro modo, no sería cónsono con mi sentido de justicia. No debemos olvidar que:

[...] El Derecho no puede llevar a un resultado absurdo ni a un resultado injusto y debemos convencernos de que cuando nos lleva a este resultado es porque hemos seguido un camino equivocado, porque hemos errado en nuestros razonamientos. *Pueblo v. Santiago Colón*, 125 DPR 442, 444 (1990).

GLORIA L. LEBRÓN NIEVES
Juez de Apelaciones